

Комунальне господарство міст

2. Васильев А.В. Покупка недвижимости: инвестиции или спекуляции? / А.В. Васильев // Спец. издание "Вся недвижимость Крыма и цены". – 2011. – №5. – С. 98-100.

3. Ватченко Б.С. Визначення оптимальної кількості факторів, що впливають на вартість нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки / Б.С. Ватченко // Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво. – 2012. – №4. – С. 179-183.

4. Іванченко Н.В. Характеристика сучасного стану ринку нерухомості / Н.В. Іванченко // Вісник Нац. ун-ту водного господарства та природокористування. Серія: Економіка. – 2010. – №4 (52). – С. 91-98.

5. Как новый налог на недвижимость повлияет на рынок жилья в 2013 году. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroyobzor.ua/news/81068>.

6. Коломицева А.О. Вивчення й аналіз стратегічних альтернатив у виборі об'єктів реального інвестування / А.О. Коломицева, І.А. Ткачова // Вісник Донецьк. нац. ун-ту. Сер. В: Економіка і право. – 2011. – Вип. 1. – Т. 1. – С. 136-142.

7. На вторинному ринку нерухомості Харкова минулого року на чверть знизилась кількість угод. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.sq.com.ua/ukr/news/ekonomika/24.01.2012/na_vtorinnomu_rinku_neruhomosti_harkova_minulogo_roku_na_chvert_zbilshlasya_kilkist_ugod/.

8. Савкова О.М. Вплив фінансової кризи на вартість об'єктів нерухомості / О.М. Савкова, В.М. Кочетков // Вісник УАБС НБУ. – 2010. – №2 (29). – С. 22-27.

9. Спаських Н.М. Методика оцінки вартості нерухомості в регіоні / Н.М. Спаських // Зб. наук. праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. – 2009. – №22, ч.2. – С. 228-232.

10. Стройобзор. Харьковский портал новостроек. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroyobzor.ua/graphs>.

11. Украинцы перестали верить банкам и начали вкладывать деньги в недвижимость. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://stroyobzor.ua/news/81082>.

Отримано 11.03.2013

УДК 365.6:332.8

І.П.КОСАРЕВА, О.Є.МАЙБОРОДА, Н.В.БОНДАРЕНКО, кандидати екон. наук,
Н.В.САМАТИЦЬКА

Харківський інститут фінансів УДУФМТ

ОСНОВНІ ПІДХОДИ ДО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМ РИНКУ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА УКРАЇНИ

Аналізуються можливості вирішення існуючих проблем ринку доступного житла в Україні, що ґрунтуються на реалізації державної програми «доступне житло». Пропонуються підходи щодо вирішення проблем, які гальмують розвиток іпотечного кредитування в Україні.

Анализируются возможности решения существующих проблем рынка доступного жилья в Украине, основанных на реализации государственной программы «доступное жилье». Предлагаются подходы к решению проблем, замедляющие развитие ипотечного кредитования в Украине.

The paper analyzes the possibility of solving the problems of affordable housing in Ukraine which bases on the realization of the state program "affordable housing." The article suggests approaches to the problems that are slowing down the development of mortgage lending in Ukraine.

Ключові слова: житлове будівництво, доступне житло, кредитування будівництва житла.

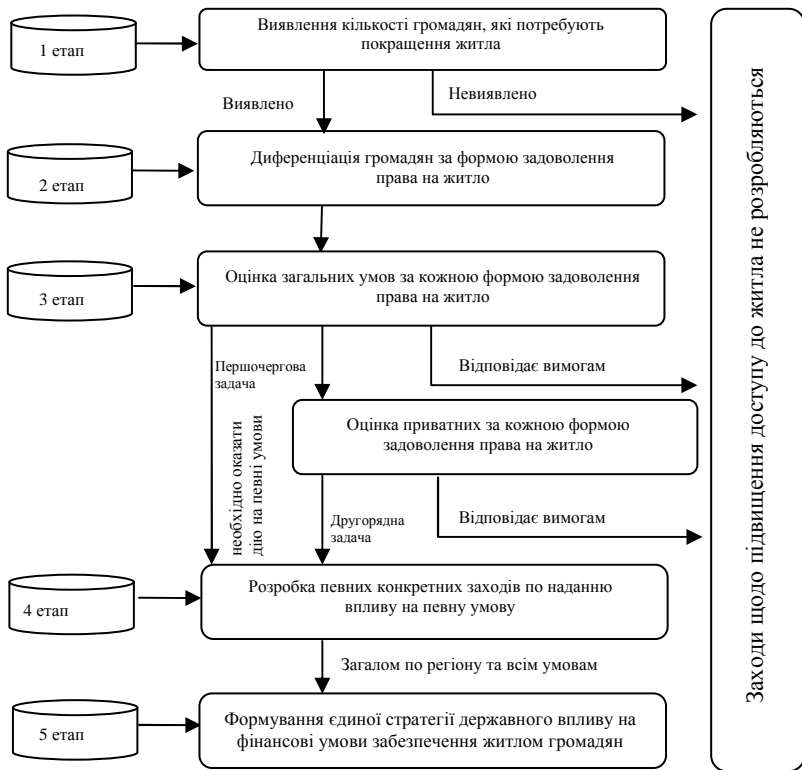
Розвиток іпотечного кредитування впливає на подолання соціальної нестабільності, а саме: з одного боку – на розв’язання проблем зайнятості, оскільки роботу отримують тисячі будівельників, з іншого – на задоволення потреб населення в житлі. Кожна гривня, вкладена в будівництво дає 2,5-3 грн. приросту ВВП. А кожне додаткове робоче місце в житловому будівництві забезпечує роботою 5-6 працівників інших галузей [1, с. 85]. З огляду на це виникає необхідність використання системи іпотечного кредитування як важливого стимулятора стабілізації і зростання сучасної економіки.

Проблеми розвитку іпотечного кредитування в Україні та ряду розвинутих країн світу досліджено у багатьох наукових працях вчених, наприклад, Сівіцький Д. розглядає стан і перспективи розвитку ринку іпотеки в Україні в контексті зарубіжного досвіду [1], радикальні зміни в житловому законодавстві висвітлює у своїй роботі Ю.М. Манцевич [2], Бодрецький М. розглядає проблематику довгострокового кредитування в Україні [3].

Впровадження різноманітних державних програм здешевлення вартості житла є досить актуальним напрямком розвитку ринкової економіки України, проте на сучасному етапі ринкових відносин ці програми не досягають поставлених завдань.

Основною метою даної статті є вирішення проблем ринку доступного житла в Україні.

Механізм регулювання ринку доступного житла, як і будь-яка система, повинен мати ознаки, що відокремлюють його від зовнішнього середовища. Одним з найважливіших елементів механізму регулювання ринку доступного житла на етапі використання є моніторинг. Він забезпечує зворотній зв’язок та розвиток механізму регулювання. Фактично він дозволяє оцінити ефективність застосування окремих регуляторних інструментів. Оцінка здійснюється шляхом зіставлення змін, що відбулися в об’єкті регулювання, та цілей, що дозволяє здійснити коригування окремих інструментів та механізму в цілому, що забезпечує його гнучкість, адаптацію до змін в об’єкті регулювання та зовнішньому оточенні. Після встановлення означених відмінностей, виходячи з їх величини, підбирається базовий набір інструментів, за допомогою яких можна наблизити поточний стан до бажаного. Якщо механізм регулювання соціально-економічної системи сконструйовано, настає етап його використання. У зв’язку з цим у роботі розроблений алгоритм виявлення напрямків державного впливу на фінансові умови житлового забезпечення громадян в області (рисунок).



Алгоритм надання соціальної іпотеки громадянам в області

На першому етапі проводиться загальний аналіз виявлення числа громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Якщо такої групи населення в регіоні не виявлено, то ніякі заходи не розробляються. Якщо така група виявлена, то починається реалізація другого етапу. Другий етап передбачає поділ виявленої групи населення в залежності від форми задоволення права громадян на житло. На третьому етапі оцінюються фінансові умови диференційовано за формами задоволення права на житло. Спочатку оцінюються загальні умови, так як якщо виконуються приватні, але не виконуються спільні, то забезпечення прав на житло стає неможливим. За наявності необхідності здійснення впливу на умови, що ускладнюють забезпечення права на житло, виробляються відповідні заходи, що являє собою четвертий етап алгоритму. На п'ятому етапі всі заходи зводяться воедино, формуючи єдину стратегію розвитку

фінансових умов житлового забезпечення.

З урахуванням зарубіжного досвіду позитивний результат можливий при залученні моделі державно-приватного партнерства. В даний час дана модель використовується, але область її застосування може бути розширена. Для того, щоб запропонована модель іпотечного кредитування запрацювала на практиці, необхідно вирішити проблему залучення кредитних ресурсів для довгострокового іпотечного кредитування. Для сприяння розвитку будівництва на регіональному рівні пропонується запровадити проект, який забезпечує випуск регіональних цінних паперів, державного кредиту, оформлених у вигляді облігацій на пред'явника. Випуск, розміщення й цільове використання отриманих коштів від розміщення цінних паперів покладено на обласну раду. Для реалізації проекту створюється інвестиційний фонд, на який покладено відповідальність за акумулювання та ефективне витрачання коштів.

На початковому етапі будівництва визначається будівельна компанія, яка буде реалізовувати проект. На умовах тендеру з компанією підписується довгострокова угода про співпрацю. Створюється проект будівництва житлового комплексу, визначається його клас, рівень, первісна вартість, визначаються верстви населення, на яких зорієнтовано даний тип оселі. Первісна вартість розподіляється на частини (паї), згідно з якими випускається цінний папір. Певна кількість цінних паперів повинна дорівнювати вартості квартири та її обсягу. Акумульовані кошти на будівництво реалізуються лише в межах міста або області. У разі бажання інвестор має можливість отримати всю необхідну інформацію про стан і обсяги будівництва. Певним чином цей проект буде побудовано на засадах субсидіарності. Тобто, купуючи цінні папери зараз, інвестор фінансує будівництво і завершення розпочатих проектів, а отримує житло після нагромадження певної кількості цих цінних паперів. Це дає додаткові часові переваги. Люди, які не мають можливості інвестувати певну суму протягом одного інвестиційного циклу, можуть витратити тривалий час, для того щоб придбати необхідну кількість цих цінних паперів, а потім вже обміняти їх на житло.

Основними показниками типового проекту будівництва п'ятиповерхового будинку (соціального житла) з 4 під'їздами та офісними приміщеннями на нульовому поверсі є: площа ділянки – 2200 м²; площа забудови – 1000 м²; ймовірна чисельність населення вдома – 250 чоловік; відкриті гостьові автостоянки – 40 авто/місць; площа комерційної нерухомості та інфраструктури (офісні приміщення) – 500 м²; загальна площа квартир у житловому домі – 4640 м²; кількість квартир у житловому домі – 80 квартир.

Головна вимога до соціального житла – воно повинне бути максимально дешевим. Вартість можна зменшити завдяки широкому використанню місцевих будівельних матеріалів, які в багатьох випадках не поступаються якістю імпортним аналогам, але водночас значно дешевші в порівнянні з ними. Мінрегіонбуд має намір підготувати перелік будівельних матеріалів, що завозяться в Україну з-за кордону і яких потребують будівельники для того, щоб Мінфін міг створити умови для будівництва заводів, які вироблятимуть їх вітчизняні аналоги. Це сприятиме зменшенню вартості будівництва житла. На вартість будівництва впливає тривалість будівельно-монтажних робіт. Як правило, чим довше споруджується будинок, тим дорожчими стають його квадратні метри. Нові технології будівництва дозволяють побудувати малоповерхові 2-4-квартирні будинки за три місяці, при цьому багатоповерхівки будуються від 8 до 12 місяців [2, с. 151].

Важливо також внести відповідні зміни чи здійснити уточнення генеральних планів міст із визначенням земельних ділянок, які будуть відведені під будівництво доступного житла. Має бути змінена нормативна база для зменшення навантаження на забудовника. Це все робиться з метою здешевлення житла. До додаткових витрат, що збільшують вартість будівництва, відносять сплату пайової участі на розвиток інфраструктури міста, будівництво комунальних мереж, відрахування коштів на будівництво об'єктів соціальної сфери та ряд інших відрахувань [3, с. 32]. Максимальна вартість робіт, пов'язаних із будівництвом комплексу становить 18,56 млн. грн., тому що ціна за 1 м² повинна складати 4 тис. грн. Отже, розглянемо детальніше витрати, безпосередньо пов'язані з проектуванням і будівництвом соціального житла (таблиця).

Витрати, безпосередньо пов'язані з проектуванням і будівництвом соціального житла

Витрати	Вартість на 1м ² , дол. США	Вартість на 1м ² , грн.	Загальна вартість, тис. грн.
Викуп прав у проєкті	50,6	410	1 901,75
Перенесення автостоянки	2,3	18,6	86,44
Винесення інженерних мереж	19,3	156	725,37
Будівельно-монтажні роботи	338,6	2743	12 725,94
Зовнішні внутрішньомайданчикові мережі	10,5	85,1	394,63
Благоустрій території	7,5	60,8	281,88
Решта	24,8	201	932,08
Загальна вартість	453,6	3674	17 048,1

Економія за рахунок використання типових проєктів дасть можливість здешевити будівництво на 1,7-1,8 %. Термін експлуатації – як і у «хрущовок» – до 50 років. Головний принцип проектування цих буді-

вель – відсутність архітектурних надмірностей та мінімум непотрібного. На розробку проекту знадобиться 3-4 місяці. Щоб максимально здешевити соціальне житло, будинки до п'яти поверхів слід зводити без ліфтів. Вартість квадратного метра доступного житла буде відрізнятися за територіальним принципом.

Будівництво «економок» потрібно проводити в передмістях. Пріоритетом є регіони, де будівельні роботи і земля набагато дешевше від міста. Рано чи пізно будь-яке місто почне розширювати свої межі, оскільки території для забудови в центрі буде недостатньо для того, щоб забезпечити житлом усіх бажаючих.

Створення об'єктів доступного житла в Україні і забезпечення підтримки держави в цьому процесі можна вважати новітнім підходом у вирішенні накопичених роками проблем у житловому забезпеченні населення України. Перш за все, це стосується соціально незахищених верст населення та тих, хто має першочергове право на придбання або отримання житла. Наявність квартирної черги, яка знижується досить повільними темпами, вимагає від держави пошуку нових механізмів підвищення забезпечення населення житлом. Тому прийняті в 2009-2012 роки нормативні та інструктивні документи, що регулюють створення, фінансування та отримання доступного житла, є важливим чинником стимулювання зростання рівня житлового забезпечення населення.

Для реалізації запропонованих програм державою повинні бути створені умови для забезпечення громадян житлом за допомогою будівництва недорогого і доступного житла для середнього класу вартістю, яка не перевищує опосередковану вартість спорудження житла. Слід зазначити, що державне регулювання не повинно бути статичною системою, воно має бути гнучким, своєчасно адаптуватися до умов зовнішнього середовища та синхронізуватися з державним регулюванням економіки загалом та дією ринкових механізмів. Державне регулювання має охоплювати не лише сферу власне кредитних відносин, а й інші сфери, в першу чергу житлового будівництва та правову сферу зменшення ризиків первинних іпотечних кредиторів та чітка регламентація функціонування іпотечних інститутів. В більш широкому аспекті державне регулювання повинно охоплювати і сферу доходів населення, адже їх величина є одним з ключових чинників, що обмежує доступ населення до житлових іпотечних кредитів. Однак дана проблема виходить за рамки власне державного регулювання житлового іпотечного кредитування і потребує окремих досліджень.

1. Сівіцький Д. П. Стан і перспективи розвитку ринку іпотеки в Україні в контексті зарубіжного досвіду / Д. П. Сівіцький, С. П. Сівіцька // Економіка та держава. – 2010. – №11. – С. 85-87.

2. Радикальні зміни в житловому законодавстві відкривають нові горизонти розвитку містобудування / Ю.М. Манцевич // Містобудування та терит. планує. – 2011. – Вип. 91. – С. 150-157.

3. Бодрецький М. Проблематика довгострокового кредитування в Україні // Вісник НБУ. – 2012. – №5. – С.32-46.

Отримано 14.03.2013

УДК 330.366:657.631

Н.С.ЗАВІЗНА, д-р екон. наук

Національний авіаційний університет, м.Київ

Н.Л.САПЕЛЬНИКОВА, канд. екон. наук

Донецький державний університет управління

СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ НА ПРИКЛАДІ ДОНЕЦЬКОГО РЕГІОНУ

Розглядаються теоретичні дефініції, стосовно теми. Також проаналізовано конкурентоспроможність Донецької області України та шляхи поліпшення існуючого стану, а також запропоновано дії, які будуть направлені на економічне зростання та підвищення конкурентоспроможності регіону, а отже, і конкурентоспроможності країни.

Рассматриваются теоретические дефиниции, относительно темы. Проанализирована конкурентоспособность Донецкой области Украины и пути улучшения существующего состояния, а также предложены действия, которые будут направлены на экономический рост и повышение конкурентоспособности региона, а следовательно, и конкурентоспособности страны.

In this paper, the theoretical definition, on the topic. The competitiveness of Donetsk region of Ukraine and ways to improve the current state, and suggests actions that will be used for the economic growth and competitiveness of the region, and hence the country's competitiveness.

Ключові слова: конкурентоспроможність, регіон, конкурентоспроможність регіону, переваги міста, Донецька область, індекси конкурентоспроможності.

Незважаючи на запровадження останніми роками регіональної політики, яка б покращувала стан конкурентоспроможності України та регіонів залишається низькою, а міжрегіональні диспропорції продовжують поглиблюватися. Саме тому дослідження проблем в діяльності регіонів та розробка шляхів підвищення їх конкурентоспроможності є дуже важливими, актуальним та сучасним для України.

Конкурентоспроможність будь-якого міста, в першу чергу, залежить від регіону в якому він розташований. Конкурентні переваги регіону чітко відображаються на конкурентних перевагах міста. Але населений пункт, навіть самий маленький, потрібно розглядати як первинну одиницю в системі конкурентоспроможності будь-якої держави. У цьому питанні все проходить від меншого до більшого. Тема конкурентоспроможності населених пунктів, а зокрема міст, має на сьогодні актуа-